

Bijlage 3 Standaard verhuurovereenkomst

DE ONDERGETEKENDEN:

<NAAM SCHOOLBESTUUR>, gevestigd te **<vestigingsplaats>** aan **<adres>**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **<naam>**, handelend in zijn hoedanigheid als **<functie>**, hierna te noemen "Verhuurder",

en

<NAAM HUURDER> gevestigd te **<vestigingsplaats>** aan **<adres>**, onder KVK nummer **<nummer>** hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door **<naam vertegenwoordiger>**, **<functie vertegenwoordiger>**, hierna te noemen "Huurder",

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Ruimten, bestemming en gebruik

1.1 Verhuurder verhuurt met in achtneming van het bepaalde in artikel 108 van de Wet op het primair onderwijs aan Huurder het volgende gedeelte van het gebouw van basisschool **<naam school>**, gelegen aan de **<adres>** te Terneuzen, hierna het gehuurde genoemd:

-
-
-

Evt: zoals deze nader zijn aangegeven op de in de bijlage bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende tekening.

1.2 Het gehuurde betreft de tevens het gebruik van de volgende buitenruimte:

-
-

Evt. zoals deze nader zijn aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende tekening.

1.3 Het gehuurde omvat, nadat daar voorafgaand afspraken over zijn gemaakt tussen Huurder en Verhuurder, tevens een aantal binnenruimten die ook door andere gebruikers gebruikt mogen worden. Evt: zoals deze nader zijn aangegeven op de in de bijlage bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende tekening.

1.4 Het gebruik van het gehuurde vindt plaats gedurende **<alle weken van het jaar/gedurende de lesweken van de school met uitzondering van de schoolvakantieweken/.....>** voor een omvang van....**<dagen/uren>**.... per week.

1.5 Het gehuurde wordt door Verhuurder aan Huurder casco opgeleverd, wat wil zeggen inclusief wand-, vloer(bedekking) en plafond afwerking, technische installaties en sanitaire voorzieningen. Huurder draagt zorg voor de inrichting van binnen- en buitenruimten, met uitzondering van de inrichting van de algemene buitenruimten.

1.6 Het is Huurder niet toegestaan om gehuurde ruimte(n) onder te verhuren aan derden.

Artikel 2 Duur van de overeenkomst

2.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van **<aantal>** jaar ingaande **<datum>** en lopende tot en met **<datum>**.

2.2 Na het verstrijken van de in artikel 2.1 genoemde termijn wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van **<aantal>** jaar, derhalve tot en met **<datum>**.

2.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door schriftelijke opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een opzeggingstermijn van tenminste 6 maanden.

- 2.4 Tussentijdse wijziging van de voorwaarden van deze overeenkomst kan plaatsvinden met instemming van beide partijen en treedt niet eerder in werking dan drie maanden nadat deze wijziging is overeengekomen, met uitzondering van de situatie genoemd in artikel 10.2, op grond waarvan een wijziging direct kan worden geëffectueerd.
- 2.5 Tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst is slechts mogelijk in een omstandigheid zoals genoemd in artikel 7 en met inachtneming van de daarvoor geldende dwingendrechtelijk wettelijke vereisten.

Artikel 3 Gebruik

- 3.1 De Verhuurder levert het gehuurde in goede staat en zonder gebreken aan de Huurder.
- 3.2 Het gehuurde mag door of vanwege Huurder uitsluitend worden gebruikt voor activiteiten die passen binnen de geldende bestemming als schoolgebouw. De Huurder is verplicht er zorg voor te dragen dat hij, dan wel een derde die voor hem werkzaam is, andere gebruikers van het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt, geen overlast aandoet.
- 3.3 Indien de Huurder gebruik maakt van het gehuurde op dag(delen) waarop de Verhuurder zelf geen gebruik van het gebouw maakt, is hij verantwoordelijk voor de zorg voor de beveiliging, het sleutelbeheer en alle overige werkzaamheden die voortvloeien uit het algehele beheer van het gebouw. Hieronder valt tenminste de verantwoordelijkheid voor het op correcte wijze openen en sluiten van het gebouw, en het in- en uitschakelen van de verwarming, verlichting en de beveiligingsinstallatie.
- 3.4 De Huurder is verplicht brandkranen en brandslanghaspels, alsmede vluchtwegen te allen tijde vrij te houden, ook de vluchtwegen voor andere gebruikers van het gebouw. In geval van een calamiteit dient de Huurder andere gebruikers onverwijld in de gelegenheid te stellen gebruik te maken van de voor hen aangewezen vluchtwegen, voor zover deze in de in gebruik gegeven ruimte zijn gelegen. In geval van een calamiteit is de Huurder gerechtigd onverwijld gebruik te maken van de voor hem aangewezen vluchtwegen, ook voor zover deze niet in de in gebruik gegeven ruimte zijn gelegen.
- 3.5 Huurder is voor schade of enig ander nadeel als gevolg van overtreding van de gebruiksvoorschriften aansprakelijk en ertoe gehouden hiertegen onverwijld voorzorgmaatregelen te treffen dan wel na ontstaan hiervan dit te vergoeden respectievelijk op te heffen.
- 3.6 Huurder is verplicht zelf te zorgen voor alle vergunningen en/of ontheffingen en/of verzekeringen die eventueel voor Huurder vereist en/of wenselijk zijn voor het gebruik van het gehuurde, met uitzondering van een opstalverzekering. Voor laatstbedoelde verzekering draagt de Verhuurder als eigenaar van het gehuurde zorg.
- 3.7 Het is Huurder niet toegestaan wijzigingen aan het gehuurde aan te brengen, tenzij Huurder daarvoor schriftelijke toestemming van de Verhuurder heeft verkregen. Aan een verleende toestemming tot wijziging van het gehuurde kan Verhuurder voorwaarden en voorschriften verbinden, mede verband houdende met bijvoorbeeld het door andere huurders/gebruikers van het gehuurde gewenste gebruik. Indien de wijzigingen noodzakelijk zijn vanwege wettelijke voorschriften geeft Verhuurder, Huurder toestemming de wijzigingen aan te brengen, deze wijzigingen komen voor rekening van de Huurder.
- 3.8 Op deze overeenkomst zijn de bepalingen van de Huurwet niet van toepassing.
- 3.9 De Verhuurder verbindt zich de Huurder zo spoedig mogelijk schriftelijk in kennis te stellen van elke eigendomsoverdracht van het schoolgebouw.

Artikel 4 Betalingsverplichtingen, betaalperiode

- 4.1 Voor het gehuurde betaalt Huurder aan Verhuurder een huursom van € <bedrag> , zegge <huursom voluit> per jaar.
- 4.2 Betaling van de huursom vindt per kwartaal bij vooruitbetaling plaats voor of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben. Betaling

- geschiedt door overschrijving op rekeningnummer <nummer> ten name van Verhuurder, op basis van facturering door de Verhuurder.
- 4.3 Partijen stellen vast dat zij niet opteren voor de met omzetbelasting belaste huur, zodat geen omzetbelasting is verschuldigd over de huurprijs.
- 4.4 De huurprijs genoemd onder 4.1 is inclusief een bijdrage voor de levering van electra, verwarming en water, publiekrechtelijke heffingen, tuinonderhoud, <optioneel: schoonmaakonderhoud>, het onderhoud aan het gehuurde, <optioneel: met uitzondering van het onderhoud aan de binnenzijde van de gehuurde ruimten> en administratiekosten.
- 4.5 De in artikel 4.1 genoemde huursom wordt ieder jaar voor de eerste keer op <datum>, verhoogd met de jaarlijks doorgevoerde procentuele aanpassing in de groepsafhankelijke programma's van eisen zoals die bekend worden gemaakt door het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, voor de elementen die zijn meegenomen in de onder artikel 4.1 berekende huursom.

Artikel 5 Onderhoud & aanpassingen

- 5.1 De Verhuurder is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de binnen- en buitenruimte van het gehuurde <optioneel zie 4.4: met uitzondering van het onderhoud aan de binnenzijde van de gehuurde ruimten>.
- 5.2 Huurder is volledig verantwoordelijk voor het onderhoud aan en de vervanging van de vaste en losse inventaris aanwezig in het gehuurde, waaronder het meubilair en de door hem aangeschafte installaties.
- 5.3 <Optioneel zie 4.4: De huurder is verantwoordelijk voor de schoonmaak van het gehuurde aan de binnen- en buitenzijde>. Huurder is verantwoordelijk het op juiste wijze afvoeren van afval.
- 5.4 Huurder zal Verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde.
- 5.5 Indien de Verhuurder het nodig oordeelt in, op of aan het gehuurde onderhoud, herstel, vernieuwing, waaronder extra voorzieningen en wijzigingen inbegrepen, renovatie- of andere werkzaamheden te (doen) verrichten of indien deze nodig zijn in verband met milieueisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, zal Huurder die werkzaamheden en maatregelen en het eventuele ongerief gedogen, zonder daarvoor enige schadevergoeding of ontbinding van de overeenkomst te kunnen vorderen, ook al duurt e.e.a. langer dan 40 dagen.

Artikel 6 Belastingen, lasten, heffingen

- 6.1 Voor rekening van de Verhuurder zijn de gebouwgebonden belastingen en verzekeringen, zoals de onroerende zaakbelasting (eigenaren en gebruikersdeel), de opstal- en de glasverzekering van het gehuurde.
- 6.2 Voor rekening van Huurder komen alle overige lasten terzake de bestemming van het gehuurde door de Huurder.

Artikel 7 Tussentijdse beëindiging, in gebreke zijn

- 7.1 Deze overeenkomst kan tussentijds onmiddellijk worden beëindigd zonder dat daartoe een verdere ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst vereist is, indien;
- Huurder ondanks aanmaning in gebreke blijft om enige voor haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting na te komen;
 - Huurder surséance van betaling wordt verleend of zij in staat van faillissement wordt verklaard;
 - Huurder voor of bij het aangaan van deze overeenkomst enige relevante onjuiste of onvolledige opgave heeft gedaan of heeft laten doen, voor zover deze onjuistheid, onvolledige opgave of verzwijging van dien aard is dat de Verhuurder de overeenkomst niet op dezelfde wijze zou hebben afgesloten indien zij de ware stand van zaken had gekend;

- d) Huurder zich schuldig maakt aan wanbeleid. Onder wanbeleid wordt in ieder geval verstaan:
- het verwijtbaar niet toegankelijk houden van het schoolgebouw;
 - het niet bieden van toezicht en niet schoonhouden van het gehuurde conform de verplichtingen voortkomend uit deze overeenkomst.
- 7.2 Met in achtneming van het bepaalde in artikel 108 lid 2 van de Wet op het primair onderwijs eindigt de huurovereenkomst tevens tussentijds indien burgemeester en wethouders van de gemeente Terneuzen gebruik maken van hun bevoegdheid tot het vorderen van de verhuurde ruimte op grond van artikel 107 van de Wet op het primair onderwijs, zonder dat enige schadeplicht ontstaat jegens de Huurder.
- 7.3 Indien Verhuurder enige bepaling uit deze overeenkomst niet nakomt zal de Huurder Verhuurder schriftelijk in gebreke stellen en vorderen dat Verhuurder alsnog aan haar verplichtingen voldoet bij gebreke waarvan de Huurder het recht heeft om de overeenkomst tussentijds te beëindigen. Ook in dat geval is Verhuurder gehouden aan de Huurder alle kosten en schade als gevolg hiervan te vergoeden.

Artikel 8 Schade

- 8.1 Huurder is verplicht tijdig passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde, zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig ander weergesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder is bovendien verplicht Verhuurder terstond op de hoogte te stellen indien zich dergelijke schade voordoet of dreigt voor te doen.
- 8.2 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het gehuurde tenzij Huurder bewijst dat hem, de personen die hij tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten.
- 8.3 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheid van Huurder.
- 8.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat aan persoon of goed van Huurder of van derden, behalve wanneer deze schade uitsluitend optreedt als gevolg van de staat van het gehuurde of het schoolgebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, voor zover Verhuurder ter zake daarvan zelf grove schuld treft of ernstig nalatig is geweest. Evenmin is Verhuurder aansprakelijk voor schade die voor Huurder direct of indirect voortvloeit uit gebeurtenissen, welke intreden zonder dat Verhuurder ter zake daarvan zelf grove schuld treft of ernstig nalatig is gebleven en welke afbreuk doet aan het rustig genot van het gehuurde voor Huurder. Verhuurder is ook niet gehouden om Huurder te vrijwaren voor belemmeringen van feitelijke aard, die derden Huurder in zijn genot van gehuurde toebrengen.

Artikel 9 Einde huur

- 9.1 Huurder zal het gehuurde per de datum van beëindiging van de huurovereenkomst geheel en behoorlijk ontruimd en veegschoon opleveren.
- 9.2 Geoorloofd aangebrachte wijzigingen dient de Huurder bij het einde van de huur op eigen kosten ongedaan te maken. Huurder dient het gehuurde derhalve terug te brengen in de oorspronkelijke staat dan wel in de staat die redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke kan worden geacht. Deze verplichting lijdt alleen uitzondering indien de wijzigingen naar het gezamenlijk oordeel van partijen niet zonder beschadiging van het gehuurde ongedaan kunnen worden gemaakt, of indien Partijen zijn overeengekomen dat de aangebrachte wijzigingen niet ongedaan hoeven te worden gemaakt.
- 9.3 Partijen dienen gezamenlijk het gehuurde op het onder 9.1 genoemde tijdstip te inspecteren en schriftelijk overeen te komen op welke wijze de bij die inspectie eventueel nodig blijkende reparaties van schades, voor zover die voor rekening van Huurder zijn, voor rekening van Huurder of door Huurder zullen worden verricht. Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport van oplevering

uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde of nader tussen partijen overeengekomen termijn ten genoegen van Verhuurder uit te voeren c.q. te doen uitvoeren.

- 9.4 Alle zaken die de Huurder ná het einde van het gebruik de in gebruik gegeven ruimte achterlaat, worden geacht door de Huurder aan de Verhuurder om niet te zijn afgestaan. De Verhuurder heeft het recht om die zaken op kosten van de Huurder te laten verwijderen.

Artikel 10 Slotbepaling

10.1 Verhuurder kan in overleg met de huurder een huishoudelijk reglement vaststellen waarin nadere regels worden gesteld met betrekking tot het gebruik van het gehuurde.

10.2 Indien een deel van deze overeenkomst nietig of vernietigbaar is dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de overeenkomst onverlet. In plaats van het nietige of het vernietigde gedeelte van de overeenkomst geldt dan overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid zouden hebben gekend.

Artikel 11 Bijzondere bedingen

<eventuele bijzondere bedingen>

Aldus overeengekomen en in <aantal>voud opgemaakt te <plaats> op <datum>

<NAAM VERHUURDER>

<NAAM HUURDER>

Naam: <naam> ,

Naam: <naam>